

ДОГОВОР № 7
управления многоквартирным домом по адресу:

Нижегородская обл., г.Дзержинск, ул.Пушкинская, д.24

г. Дзержинск Нижегородской обл. "03" августа 2016г.

ООО Управляющая компания «Окский Мир», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Кропоткина Сергея Павловича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Дзержинск, ул.Пушкинская, д.24 (далее по тексту договора – многоквартирный дом), действующие от своего имени или через уполномоченное лицо, именуемые в дальнейшем "Собственник", заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации, проведенного Администрацией города Дзержинска (протокол от 03.08.2016 от _____, хранящийся в департаменте городского хозяйства Администрации города Дзержинска).

1.2. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Нижегородская область), муниципальное образование (городской округ город Дзержинск), владеющие на праве собственности жилым и (или) нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Пользователь – наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

Помещение (жилое, нежилое) – помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;

Общее имущество:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении № 1 к Договору.

Содержание общего имущества – деятельность управляющей организации по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Перечни работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указаны в приложениях № 3 и №4 к Договору.

Управляющая организация – ООО «УК Окский Мир», отобранное по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Управление многоквартирным домом:

- организация работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- ведение технической документации на дом и внутридомовое инженерное и электрооборудование;
- ведение расчетов с нанимателями, арендаторами и собственниками жилых и нежилых помещений за предоставляемые услуги;
- выдача проживающим в доме расчетных документов и копий лицевых счетов, составление актов;
- подготовка собственникам предложений по перечню требуемых работ по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств;
- планирование и экономические расчеты по финансированию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- подготовка предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- подготовка документов и организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- организация санитарного содержания зданий и придомовой территории;

- информирование граждан и председателя совета многоквартирного дома по вопросам жилищно-коммунального хозяйства через:
 - * информационные стенды в управляющей организации;
 - * официальный сайт управляющей организации <http://dz-okskiy-mir.ru>;
 - * справочные, методические, информационные и иные материалы;
- отчетность перед собственниками помещений в многоквартирном доме об исполнении обязательств по договору управления;
- выявление жилых и нежилых помещений, свободных от обязательств, своевременное информирование муниципальных органов о наличии таковых;
- информирование надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в жилых и нежилых помещениях;
- проведение работы по выявлению самовольного переустройства (переоборудования) и (или) самовольной перепланировки жилых помещений;
- выдача предписаний собственникам (нанимателям) о необходимости предоставления разрешающих документов на выполнение переустройства (переоборудования) и (или) перепланировки жилых помещений. В случае отказа УК должна обращаться в судебные органы;
- активирование фактов не предоставления жилищно-коммунальных услуг проживающим в многоквартирном доме;
- прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб, поступающих от населения и принятие соответствующих мер;
- учет собственников помещений в многоквартирном доме;
- представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома;
- осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ

Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в многоквартирном доме или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При заключении и исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими сферу управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2 Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы: по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Дзержинск Нижегородской области ул. Пушкинская, дом 24 предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователю помещения(й) в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление .

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в подп. 3.1.3 и 3.1.5 Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и иных услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги.

В случаях, предусмотренных законодательством, а также по распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги возлагается на нанимателя, арендатора помещения.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.9. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.10. Производить корректировку размера платы за отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.11. Своевременно информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до

даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы (непредоставленные услуги) могут быть выполнены (предоставлены) позже, уведомить Собственника о сроках их выполнения, а если невыполненные работы или не оказанные услуги не могут быть выполнены (оказаны) позже, произвести перерасчет платы в месяце, следующем за месяцем невыполнения работы (непредоставления услуги).

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.15. Представлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пеней).

3.1.17. По требованию Собственника или пользователя помещения и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.20. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, представить потребителю указанный журнал.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения.

3.1.23. Представлять Собственнику и лицам, принявшим помещения, по их запросам в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

3.1.24. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.25. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.26. Устранять причины аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.27. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Акт об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие от использования общего имущества Собственников, должны быть направлены на ремонт общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

Принимать необходимые меры к устранению всякого нарушения прав и законных интересов Собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.31. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения.

3.1.32. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.33. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.34. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.35. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

3.1.36. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.37. Представить Собственнику следующую информацию об исполнителе:

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информацию о настоящих Правилах;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

3.1.38. Представлять Собственнику ежегодный письменный отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а также за 15 дней до истечения срока действия настоящего Договора. Отчет предоставляется в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен включать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.39. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь избранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет вновь избранной управляющей организации, собственника,

уполномоченного общим собранием собственников помещений в данном многоквартирном доме, или товарищества собственников жилья.

3.1.40. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.41. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, в том числе жилые помещения, освободившиеся в связи с выбытием граждан, и своевременно информировать об этом Сторону по договору.

3.1.42. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в многоквартирном доме.

3.1.43. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору. Размер обеспечения исполнения обязательств равен одной второй месячной цены Договора, подлежащей уплате Собственником, лицами, принявшими помещения, в течение месяца.

В качестве способа обеспечения выступает страхование гражданской ответственности Управляющей организации;

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников, пользователей помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения в виде безотзывной банковской гарантии оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации. При использовании всего или части обеспечения в других видах оно подлежит изменению за счет средств Управляющей организации.

3.1.44. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять общему собранию собственников помещений на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету расходов и доходов) на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.4. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей Собственников за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана и вносить их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.2.8. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, подачу Собственнику горячей воды, электрической энергии и газа.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самовольный перенос инженерных сетей;

б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;

в) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

к) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

л) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

м) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

н) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О., нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.8. Использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.3.9. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

3.3.10. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 6 месяцев).

3.3.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Полностью или частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства (за исключением отопления), если плата за такие услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления.

3.4.6. Требовать уплаты Управляющей организацией неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.4.7. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

3.4.8. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.9. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.11. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.12. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.13. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.14. За 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.4.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливаются в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации и составляет **21,56** руб. с 1 кв.м в месяц, общая стоимость составляет – **1473449,21** руб. в год.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведенных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, в размере 21 руб.56 коп. (в том числе НДС) с 1 кв. м. площади в месяц;

стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией для предоставления коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент подписания настоящего Договора устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере 21 рублей 56 коп. в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных

услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.15 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт жилого может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Платежный документ, выставляемый Управляющей организацией, должен соответствовать пункту 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Правительством Российской Федерации.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае представления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки представления платежного документа.

4.11. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет

№ 40702810901350000644 Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Уфа, к/сч
30101810600000000770, БИК 048073770

4.12. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.13. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.14. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, исключается из платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах

при уведомлении Собственника и при условии, что стоимость этих работ (услуг) была ранее исключена из платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и ~~настоящим~~ Договором. Собственник муниципального жилого фонда не несет ответственность за ~~невношение, неполное и(или) несвоевременное внесение~~ нанимателем платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере ~~и в порядке, установленных~~ ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник помещений, находящихся в частной собственности, несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения - муниципального образования, являющийся наймодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателем и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.

ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ

ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных (уполномоченных) лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Принимать на общее собрание собственников помещений решение о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору, которое является для Управляющей организации обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть представлен инициатору общего собрания собственников.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие контроль (надзор) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с выполнением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в

многоквартирном доме, в том числе неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.5. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из двух представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, а также разделом 9 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения ~~какого-либо~~ договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о ~~выборе иного~~ способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем представления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии принятого решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявлением одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим Собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных общим собранием.

7.2.6. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подпункта а) пункта 7.2.1, пунктах 7.2.2, 7.2.3, 7.2.6 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы, осуществляющие контроль (надзор) за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствием установленным требованиям, а также Администрацию города Дзержинска для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Сторона, решившая досрочно расторгнуть настоящий договор, обязана направить другой стороне письменное уведомление о его расторжении. По истечении 30 календарных дней, исчисляемых со дня получения одной стороной уведомления о расторжении договора от другой стороны, настоящий договор считается расторгнутым.

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Исполнителю затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от лиц его помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на три года и вступает в действие с 01.09 2016 г. (даты подписания Договора Управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения).

Срок начала выполнения Управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств составляет 30 дней с даты подписания Договора. Управляющая организация вправе взымать с собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

10.2. Срок действия договора продлевается на 3 месяца при условии, если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 20 (двадцать) страницах и содержит 4 приложения на 11 (одиннадцать) страницах:

приложение 1 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;

приложение 2 Перечень технической документации на многоквартирный дом;

приложение 3 Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Адрес юридический: 606030, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. наб. Окская, д.19

Адрес фактический: 606023, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Гайдара, д.14А

ИНН 5249121468, КПП 524901001, ОГРН 1125249003659,

ОКАТО 22421000000, ОКВЭД 70.32.1 ОКПО 10667998

Банковские реквизиты:

Банк: Филиал ПАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа

Место нахождения: г. Уфа

р/сч. 40702810901350000644,

к/сч. 30101810600000000770, БИК 048073770

Директор:  Кропоткин С.П.

М.П.:



Собственник:

*МКУ "Торговое предприятие" / директор
Трапезникова Г.И.
ул. Ватутина, д.11/4
16, 2, 4, 23, 37, 45, 46, 56, 58, 71, 76, 90, 91, 103, 107.*

Фамилия, инициалы или наименование собственника помещения в МКД, дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон	№ квартиры (помещения)	Размер площади помещения в МКД, находящегося в собственности, в том числе жилая	Подпись собственника помещения в МКД

Приложение № 3

к договору управления

многоквартирным домом

от _____ 2016 г. № _____

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ

по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса
Площадь – 5695,15

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, несущих элементов крыш и несущих конструкций) многоквартирного дома.		7,39	505045,90
1. Проверка и мелкий ремонт изоляции фундамента	по мере необходимости	0,89	
2. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	Замена разбитого стекла в зимнее время - одни сутки, в летнее время - трое суток	0,79	
3. Ремонт просевших отмосток	По мере необходимости		
4. Проведение технических осмотров конструктивных элементов здания и ремонт выявленных нарушений	2 раза в год	0,99	
5. Ремонт и укрепление входных дверей		3,2	
6. Проверка состояния и ремонт продухов в фундаменте здания	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	0,89	
	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	0,63	
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем		7,40	505729,32

инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.			
1 Консервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	0,66	
2 Испытание систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	0,43	
3 Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в 'осенне-зимний период	0,58	
4 Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежака 1 случай в год. Проверка исправности канализационных вытяжек - 1 проверка в год. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах - 4 проверки в год.	0,39	
	1 раз в квартал		
5 Проверка тяги в дымоventканалах	согласно технического регламента		
6 Измерение сопротивления изоляции сетей	Проверка состояния линии электрических сетей и арматуры, групповых распределительных щитов, силовых установок - 1 раз в квартал	0,97	
7 Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электросетей	По мере необходимости		
8 Регулировка и наладка систем отопления	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения немедленно; на системах канализации немедленно; на системах энергоснабжения в течение 12 час. после получения заявки диспетчером.	0,99	
9 Устранение аварии	Протечка кровли -1 сутки (ок), нарушение водоотвода -5 суток (ок), замена разбитого стекла -1 сутки (ок), неисправность освещения мест общего пользования -5 суток,	1,38	
10 Выполнение заявок населения	неисправность электрической проводки оборудования -12 часов, неисправность лифта - часов с момента получения заявки.	1	

		1	
Работы и услуги по содержанию иного общего имущества МКД		4,59	313688,86
1. Уборка чердачного и подвального помещения		0,58	
Уборка в зимний период			
2. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю	0,99	
3. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее трех часов после начала снегопада	0,52	
	По мере необходимости		
4. Ликвидация скользкости	По мере необходимости	0,34	
5. Обрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	1 раз в год	0,33	
6. Очистка кровли от мусора		0,19	
Уборка в тёплый период	5 раз в неделю		
7. Подметание земельного участка в летний период		0,94	
8. Уборка мусора с газонов, очистка урн	3 раза в неделю, ежедневно		
9. Уборка мусора на контейнерных площадках	Согласно графика вывоза мусора	0,5	
10. Дератизация	По мере необходимости	0,12	
11. Подрезка деревьев, кустов, газонов	По мере необходимости	0,12	
		0,08	
Иные расходы			
1. Расходы на управление		1,24	84743,83
2. Прочие расходы		0,94	64241,29
ИТОГО расходов по эксплуатации		21,56	1473449,21
3. Рентабельность 0%		0,00	0,00
4. Парф		21,56	1473449,21
5. Затраты на содержание в месяц		122 787,43	122787,43
6. Всего расходов в год в рублях		1473449,21	1473449,21

Управляющая организация МКД

Собственник



к договору управления
многоквартирным домом

от _____ 201_ г. № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

ПО АДРЕСУ: Г.ДЗЕРЖИНСК, УЛ.ПУШКИНСКАЯ, Д. 24

И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ ДОКУМЕНТОВ

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
	4.1. инженерных коммуникаций		
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
	4.3. общих (квартирных) приборов учета		
	4.4. индивидуальных приборов учета		
	4.5. механического оборудования		
	4.6. электрического оборудования		
	4.7. санитарно-технического оборудования		
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
	4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома		

		(крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)		
--	--	---	--	--

II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы

5.	Кадастровая карта (план) земельного участка		
6.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома		
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		
9.	Акт освидетельствования скрытых работ		
10.	Протокол измерения шума и вибрации		
11.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
12.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей энергоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
13.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
14.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование		
15.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию		
16.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы:		

17.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
18.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: договоры, списки прочее		

Управляющая организация




Собственник




отопление (от домовой котельной) печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца	8шт.	удовлет

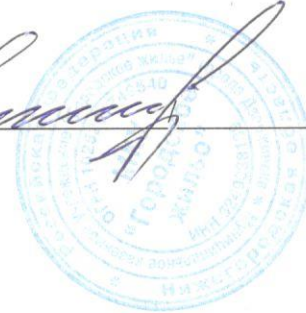
Управляющая организация

Собственник

 / Кропоткин С.П.

 /

М.П.



7. Проемы	
окна	ремонт
двери	
(другое)	
8. Отделка	ремонт
внутренняя	ремонт
наружная	
(другое)	

Наименование конструктивных элементов		Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	вытяжная	Удовлет.
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные системы (оборудование для предоставления коммунальных услуг)		
электроснабжение	Скрытая эл.проводка	удовлет
холодное водоснабжение	Полипропилен.трубы	удовлет
горячее водоснабжение	нет	
водоотведение	Чугун трубы	удовлет
газоснабжение	централизованное	
отопление (от внешних котельных)	Стальные трубы	удовлет

18. Строительный объем 23679 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 7493,35 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 5695,15 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1798,20 кв. м

20. Количество лестниц 72 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 7416 кв.м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 52:21:0000121:191

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	ж/бетонные блоки	удовлет
2. Наружные и внутренние капитальные стены	панельные	удовлет
3. Перегородки	панельные	удовлет
4. Перекрытия	ж/б	удовлет
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	рулонная	Треб. ремонта
6. Полы	Бетон. линолеум	

СОСТАВ

**И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:**

Г.ДЗЕРЖИНСК, УЛ.ПУШКИНСКАЯ, Д. 24

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ул. Пушкинская дом 24 г.Дзержинск Нижегородская область
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки 1973г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета 32,5% на 2008г.
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 119
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)